

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/228

freigegeben am **23.11.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 17.11.2017

Südlich Schloßpark IV - Bebauungsplan 109 - Auswahl städtebauliches Konzept

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.12.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	11.12.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird auf Basis des Konzepts 1 mit ringförmiger Erschließungsstraße vorbereitet.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 51. Flächennutzungsplanänderung im Jahre 2012 wurden die planungsrechtlichen Vorbereitungen für eine weitere Wohnbauentwicklung auf den nördlich des Loyer Wegs befindlichen Flächen gegenüber des vorhandenen Wohngebietes „Am Vorwerk“ abgeschlossen.

Um diese Flächen für eine Wohnbebauung bereitzustellen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll zwischen den vorhandenen Grundstücken Loyer Weg 17 und Loyer Weg 41/ 41A aufgestellt werden. Die dortigen Flächen umfassen knapp 3 ha und werden aktuell von einer Gärtnerei genutzt (östlicher Abschnitt) beziehungsweise liegen als Brachfläche (westlicher Abschnitt).

Die vorhandene Teichanlage sowie ein 12 m breiter Streifen entlang der nördlichen Wallhecke verbleiben für die gärtnerische Nutzung, das Bestandsgrundstück Loyer Weg 17 verbleibt in privater Hand. Für die derzeitige Brachfläche liegt der Gemeinde seit 2014 ein Antrag eines privaten Erschließungsträgers vor, der dort ca. 5 Grundstücke anbieten möchte. Dieser Antrag wurde solange zurückgestellt, um eine Gesamtplanung für diesen Abschnitt realisieren zu können.

Die Verwaltung hat zwei städtebauliche Rahmenkonzepte für das künftige Wohngebiet erarbeitet, die die Grundzüge der Planung für das kommende Bauleitplanverfahren festlegen sollen. Diese unterscheiden sich vorwiegend in der Führung der Erschließungsstraßen.

Konzept 1 sieht eine ringförmige Erschließungsstraße mit zwei Anschlüssen an den Loyer Weg vor, während in Konzept 2 zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen vom Loyer Weg aus in das Plangebiet hineinführen. Eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Stichstraßen im Konzept 2 ist nicht vorgesehen, da dies einen vernünftigen Zuschnitt der Grundstücke verhindern würde.

Beide Konzepte sind hinsichtlich der technischen Machbarkeit geprüft worden und sowohl hinsichtlich der Verkehrsführung als auch der Kanalführung gleichwertig geeignet. Bei der ringförmigen Erschließung entstehen ca. 100 m² mehr Nettobaufläche, da weniger Verkehrsfläche entsteht. Ansonsten ist die Flächenbilanz nahezu identisch.

Die Wendeanlagen in Konzept 2 entsprechen mit 22 m Durchmesser den Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges, welches beim Wenden nicht (mehr) rückwärtsfahren darf. Bisher wurden in Gewerbegebieten 25 m und in Wohngebieten 18 m Durchmesser für Wendeanlagen eingeplant. Künftig sind aufgrund der Forderung des Landkreises als Träger der Abfallentsorgung deutlich größere Wendeanlagen in Wohngebieten einzuplanen. Die Wendeanlagen am Ende der Erschließungsstraßen in Konzept 2 erzeugen eine große versiegelte Fläche, die zwar als verkehrsberuhigte Bereiche zum Spielen von Kindern genutzt werden können aber sicherlich auch (so kann man aus Erfahrungen anderer Wohngebiete schließen) zum regelwidrigen Abstellen von Fahrzeugen fehlgenutzt werden, sodass die eigentliche Intention – das Wenden der Müllfahrzeuge zu ermöglichen – hinterfragt werden kann.

Bei der ringförmigen Erschließung in Konzept 1 entfallen die Wendeanlagen, da sämtliche Fahrzeuge das Wohngebiet durchfahren können, ohne wenden zu müssen. Hierdurch ergibt sich eine angenehmere Fahrdynamik und Verteilung der Verkehre innerhalb des Gebietes.

Nach Abzug der geplanten Verkehrsflächen, der Grün- und Wasserflächen entstehen ca. 1,7 ha bauliche Entwicklungsfläche, auf der ca. 23 Grundstücke durch die Gemeinde und ca. 5 Grundstücke durch den privaten Erschließungsträger realisiert werden können.

Aus Sicht der Verwaltung sind beide Konzepte grundsätzlich für die Erschließung geeignet. Angesichts der angenehmeren Fahrdynamik und der größeren Nettobaufläche wird vorgeschlagen, die ringförmige Erschließung gemäß Konzept 1 in die Bauleitplanung einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Realisierung des Konzeptes 1 mit ringförmiger Erschließung entstehen ca. 100 m² mehr Nettobaufläche bzw. weniger Verkehrsfläche, sodass sich Mehreinnahmen bei den Grundstücksverkäufen und geringere Kosten bei der Herstellung der Verkehrsfläche ergeben.

Anlagen:

1. Konzept 1
2. Konzept 2